Fotomontaje Alejandro Elias

m²

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE **PAGINA/12** - AÑO 1 - Nº 11
SABADO 29 DE MAYO DE 1999

JAQUE A LA CIUDAD ABIERTA

El auge de los barrios cerrados, countries y otras formas de escaparle a la inseguridad urbana cambia no sólo el perfil de la ciudad, sino también las relaciones humanas dentro de la comunidad.

La opción por Villa Crespo se asienta en la facilidad de transporte, ausencia de problemas de seguridad y viviendas cómodas y de bajas expensas.

Rafael Yohai



Las zonas más requeridas son las lindantes con las avenidas.

LOS DEPARTAMENTOS "TIPO CASA" DOMINAN EN VILLA CRESPO

Los "PH" son la estrella

m2 Por Claudio Zlotnik

Desde el punto de vista inmobiliario, Villa Crespo está sintiendo las agitaciones en el mercado bursátil. "Las operaciones están totalmente paralizadas. El público ya venía con temor a endeudarse, pero en las últimas tres semanas el freno de la actividad es casi total", admitió en diálogo con **m2** Carlos Alvarez, gerente de ventas de Predial Propiedades. Los rumores de una devaluación del peso golpearon a un mercado que ya venía contraído. En el primer cuatrimestre del año, las ventas habían caído entre 25 y 30 por ciento en comparación con el período enero-abril del '98.

Los valores de las propiedades, en tanto, cedieron entre 5 y 10 por ciento entre un año y otro, coinciden las inmobiliarias. "La oferta de departamentos es variada, pero –sin dudas– la estrella del barrio son los 'tipo casa' (PH). Hay mucha oferta y se adaptan a lo que busca la gente: pagar una expensa mínima y vivir con comodidad", comentó a este suplemento Diego Migliorisi, socio gerente de la inmobiliaria homónima. En los PH el metro cuadrado se cotiza entre 650 y 800 dólares, según el estado y la ubicación geográfica del inmueble. El precio de los PH ronda los 40 a 50 mil pesos.

Las zonas más requeridas y cotizadas de Villa Crespo son aquellas lindantes con las avenidas, especialmente en las cercanías de la avenida Corrientes. "Justamente, uno de los mayores puntos a favor del barrio son los medios de locomoción que lo atraviesan (una docena de líneas de colectivos y el subte) y su cercanía con el centro. También juega a favor el hecho de que las construcciones son de mucha calidad y casi no se ven problemas con la inseguridad; y el público valora mucho esas condiciones", apuntó a su vez Marcelo Goldstein, de la inmobiliaria del mismo nombre. Por el contrario, las áreas menos requeridas –y las de menor valor– son aquellas cercanas a la avenida Juan B. Justo, debido a que se trata de una zona inundable.

En Villa Crespo –barrio limitado por las avenidas Angel Gallardo, Córdoba, Dorrego y Honorio Pueyrredón– abundan los edificios de entre siete y ocho pisos. Por cada metro cuadrado se pagan unos 900 dólares si se trata de un inmueble de entre 20 y 25 años de antigüedad. Pero el monto se eleva a 1100 dólares en el caso de los edificios a estrenar. "Se está construyendo poco. Ya no se ven grandes emprendimientos. Los edificios que se levantan tienen no más de ocho pisos y se trata de viviendas de uno, dos y tres ambientes", señalaron en Predial Propiedades.

"En los últimos cinco años el barrio cambió. Antes había gran cantidad de negocios de textiles. Pero, junto con la crisis del Tequila, esos locales fueron desapareciendo y dieron lugar a otros emprendimientos, que se adaptan a los tiempos que corren. Por eso ahora se ven muchas sucursales bancarias y casas de comida totalmente modernizadas. En el barrio prácticamente no se ven casas. "Hay muy pocas y cuestan mucho dinero, entre 150 y 180 mil pesos", comentó Migliorisi.

Cotizaciones de Villa Crespo

Ventas	
Un ambiente	$ 27.000 a 40.000
Dos ambientes	$ 38.000 a 60.000
Tres ambientes	$ 55.000 a 90.000
Alquileres	
Un ambiente	$ 250 a 270
Dos ambientes	$ 330 a 350
Tres ambientes	$ 400 a 470

Fuentes: Goldstein Propiedades, Migliorisi Propiedades y Predial Propiedades.

CAMBIOS DE HABITOS Y AUGE

Vivir detrá

m2 Por Aldo Garzón

El avance de los proye cambia el modo de rel se reduce al espacio d

La urbe clásica, la ciudad abierta en la que, a pesar de sus diferencias, los individuos de diferentes clases sociales podían verse todavía frente a frente, se está diluyendo rápidamente en este último tramo del milenio. Barrios cerrados, countries, fortalezas inteligentes con verdaderos ejércitos privados, están poniendo en tela de juicio ciertas categorías sociológicas asumidas desde el siglo pasado. Esta vida en circuito cerrado que adoptan los sectores económicamente privilegiados está en franco progreso, en California, San Pablo o Buenos Aires.

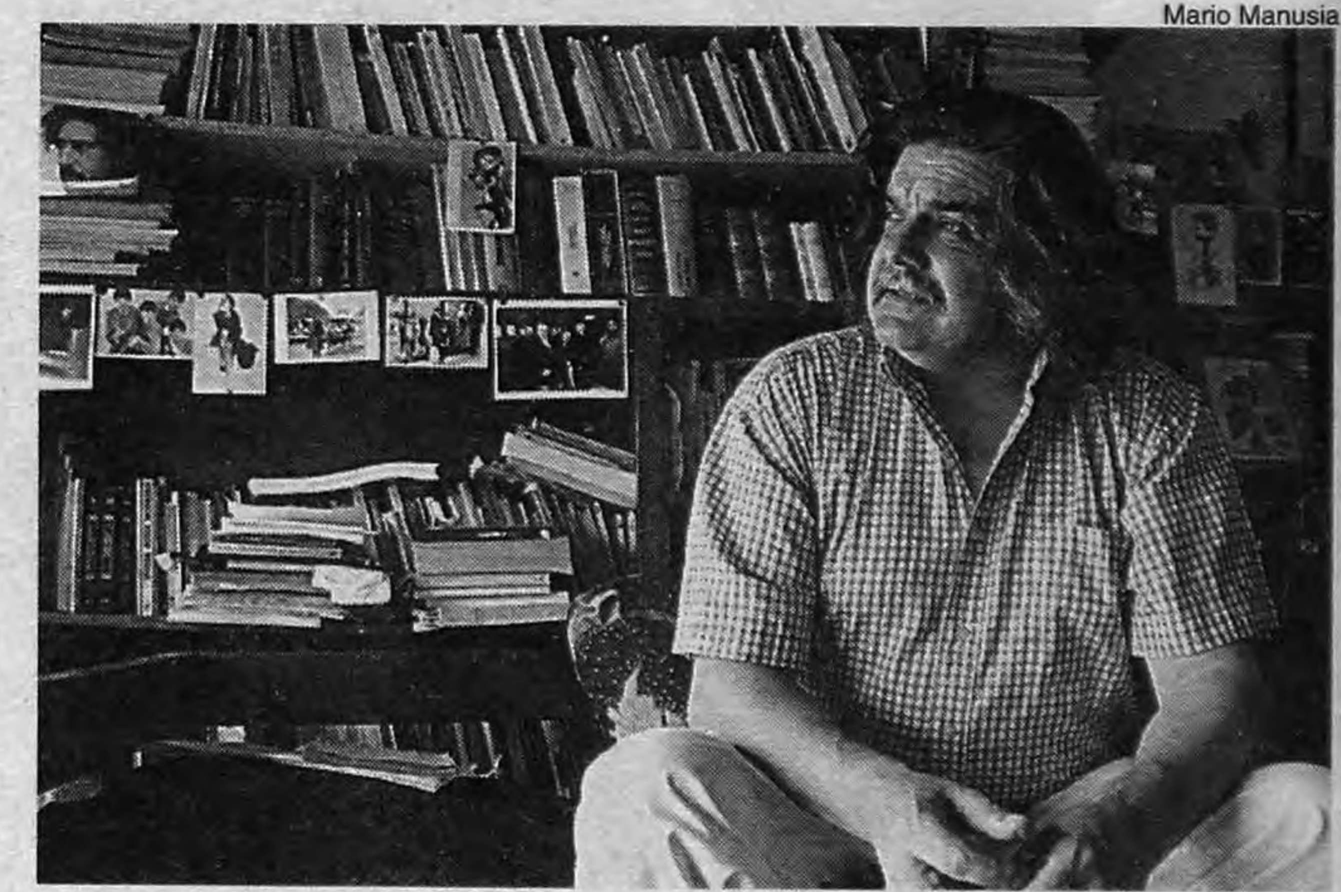
Por todos lados las viviendas se convierten en trincheras. Y si bien es cierto que desde siempre los ricos vivieron separados, lo novedoso es que ahora es posible una exclusión total: del barrio cerrado, donde se tienen todos los servicios, un individuo puede ir por una autopista hasta su trabajo en el centro de la ciudad abierta y regresar a su vivienda del mismo modo, sin haber visto otra cosa que un mundo hecho a su medida.

Para Horacio González, profesor de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires, el nuevo barrio común, sustituto defectuoso del que está en extinción, es el universo creado por los medios de comunicación, principalmente los electrónicos, con su red de relaciones virtuales y sus propios códigos de convivencia. Pero la pérdida cultural, reconoce, sigue siendo enorme.

"Los medios de comunicación producen la ilusión de una ciudad abierta y son la nueva vía a través de la cual la idea de exhibición de los poderosos se sigue manteniendo", dice González. Aunque no se trata sólo de otra forma de exhibición. Detrás de las rejas de cada barrio cerrado la justificación más frecuente para este nuevo estilo de vida es la falta de seguridad del "mundo exterior".

Que este fenómeno, que era común en la zona norte del Gran Buenos Aires, se esté dando también en lugares como Avellaneda, no deja de sorprender. "Era la zona por excelencia de una habitación popular, industrial, de algún modo el emblema de una democracia ruda", recuerda González. Estos cambios no resultarán gratis. "Todos los procesos de separación de la ciudad tienen un costo muy alto -dice–, porque a cambio de la seguridad y de cierta idea de una nueva forma de familia, en la que el domicilio se asocia nuevamente a la exposición de las amenazas y vuel-

Mario Manusia


Horacio González. "La ciudad abierta es una ilusión."

La opción por Villa Crespo se asienta en la facilidad de transporte, ausencia de problemas de seguridad y viviendas cómodas y de bajas expensas.

Rafael Yohai



■ Las zonas más requeridas son las lindantes con las avenidas.

LOS DEPARTAMENTOS "TIPO CASA" DOMINAN EN VILLA CRESPO

Los "PH" son la estrella

m² Por Claudio Zlotnik

Desde el punto de vista inmobiliario, Villa Crespo está sintiendo las agitaciones en el mercado bursátil. "Las operaciones están totalmente paralizadas. El público ya venía con temor a endeudarse, pero en las últimas tres semanas el freno de la actividad es casi total", admitió en diálogo con **m2** Carlos Alvarez, gerente de ventas de Predial Propiedades. Los rumores de una devaluación del peso golpearon a un mercado que ya venía contraído. En el primer cuatrimestre del año, las ventas habían caído entre 25 y 30 por ciento en comparación con el período enero-abril del '98.

Los valores de las propiedades, en tanto, cedieron entre 5 y 10 por ciento entre un año y otro, coinciden las inmobiliarias. "La oferta de departamentos es variada, pero –sin dudas– la estrella del barrio son los 'tipo casa' (PH). Hay mucha oferta y se adaptan a lo que busca la gente: pagar una expensa mínima y vivir con comodidad", comentó a este suplemento Diego Migliorisi, socio gerente de la inmobiliaria homónima. En los PH el metro cuadrado se cotiza entre 650 y 800 dólares, según el estado y la ubicación geográfica del inmueble. El precio de los PH ronda los 40 a 50 mil pesos.

Las zonas más requeridas y cotizadas de Villa Crespo son aquellas lindantes con las avenidas, especialmente en las cercanías de la avenida Corrientes. "Justamente, uno de los mayores puntos a favor del barrio son los medios de locomoción que lo atraviesan (una docena de líneas de colectivos y el subte) y su cercanía con el centro. También juega a favor el hecho de que las construcciones son de mucha calidad y casi no se ven problemas con la inseguridad; y el público valora mucho esas condiciones", apuntó a su vez Marcelo Goldstein, de la inmobiliaria del mismo nombre. Por el contrario, las áreas menos requeridas –y las de menor valor– son aquellas cercanas a la avenida Juan B. Justo, debido a que se trata de una zona inundable.

En Villa Crespo –barrio limitado por las avenidas Angel Gallardo, Córdoba, Dorrego y Honorio Pueyrredón– abundan los edificios de entre siete y ocho pisos. Por cada metro cuadrado se pagan unos 900 dólares si se trata de un inmueble de entre 20 y 25 años de antigüedad. Pero el monto se eleva a 1100 dólares en el caso de los edificios a estrenar. "Se está construyendo poco. Ya no se ven grandes emprendimientos. Los edificios que se levantan tienen no más de ocho pisos y se trata de viviendas de uno, dos y tres ambientes", señalaron en Predial Propiedades.

"En los últimos cinco años el barrio cambió. Antes había gran cantidad de negocios de textiles. Pero, junto con la crisis del Tequila, esos locales fueron desapareciendo y dieron lugar a otros emprendimientos, que se adaptan a los tiempos que corren. Por eso ahora se ven muchas sucursales bancarias y casas de comida totalmente modernizadas. En el barrio prácticamente no se ven casas. "Hay muy pocas y cuestan mucho dinero, entre 150 y 180 mil pesos", comentó Migliorisi.

Cotizaciones de Villa Crespo

Ventas

Un ambiente	$ 27.000 a 40.000
Dos ambientes	$ 38.000 a 60.000
Tres ambientes	$ 55.000 a 90.000

Alquileres

Un ambiente	$ 250 a 270
Dos ambientes	$ 330 a 350
Tres ambientes	$ 400 a 470

Fuentes: Goldstein Propiedades, Migliorisi Propiedades y Predial Propiedades.

CAMBIOS DE HABITOS Y AUGE DE BARRIOS CERRADOS

Vivir detrás del muro

m² Por Aldo Garzón

El avance de los proyectos de vida en countries y barrios cerrados cambia el modo de relación entre los habitantes. El nuevo universo se reduce al espacio detrás de las rejas o los muros que los separan.

La urbe clásica, la ciudad abierta en la que, a pesar de sus diferencias, los individuos de diferentes clases sociales podían verse todavía frente a frente, se está diluyendo rápidamente en este último tramo del milenio. Barrios cerrados, countries, fortalezas inteligentes con verdaderos ejércitos privados, están poniendo en tela de juicio ciertas categorías sociológicas asumidas desde el siglo pasado. Esta vida en circuito cerrado que adoptan los sectores económicamente privilegiados está en franco progreso, en California, San Pablo o Buenos Aires.

Por todos lados las viviendas se convierten en trincheras. Y si bien es cierto que desde siempre los ricos vivieron separados, lo novedoso es que ahora es posible una exclusión total: del barrio cerrado, donde se tienen todos los servicios, un individuo puede ir por una autopista hasta su trabajo en el centro de la ciudad abierta y regresar a su vivienda del mismo modo, sin haber visto otra cosa que un mundo hecho a su medida.

Para Horacio González, profesor de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires, el nuevo barrio común, sustituto defectuoso del que está en extinción, es el universo creado por los medios de comunicación, principalmente los electrónicos, con su red de relaciones virtuales y sus propios códigos de convivencia. Pero la pérdida cultural, reconoce, sigue siendo enorme.

"Los medios de comunicación producen la ilusión de una ciudad abierta y son la nueva vía a través de la cual la idea de exhibición de los poderosos se sigue manteniendo", dice González. Aunque no se trata sólo de otra forma de exhibición. Detrás de las rejas de cada barrio cerrado la justificación más frecuente para este nuevo estilo de vida es la falta de seguridad del "mundo exterior".

Que este fenómeno, que era común en la zona norte del Gran Buenos Aires, se esté dando también en lugares como Avellaneda, no deja de sorprender. "Era la zona por excelencia de una habitación popular, industrial, de algún modo el emblema de una democracia ruda", recuerda González. Estos cambios no resultarán gratis. "Todos los procesos de separación de la ciudad tienen un costo muy alto .-dice–, porque a cambio de la seguridad y de cierta idea de una nueva forma de familia, en la que el domicilio se asocia nuevamente a la exposición de las amenazas y vuelve a ser considerado como una especie de trinchera, se opera una pérdida cultural muy grande para todos." Lo que se sacrifica en primer lugar son los viejos medios de encuentro, como la plaza pública, las calles o el transporte colectivo.

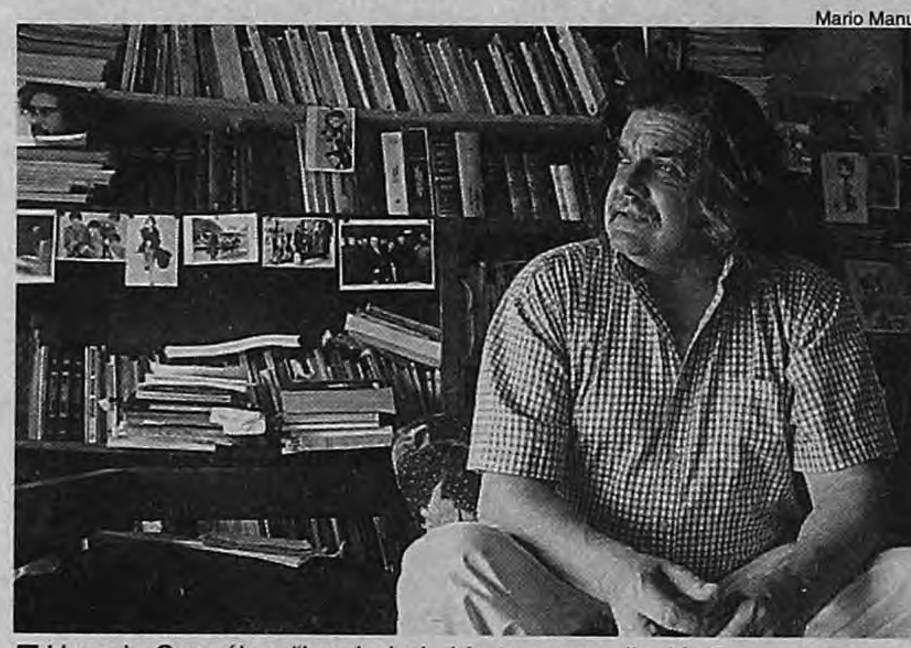
"Como toda cultura no aguanta sus pérdidas, inventa simulacros en otro plano que le restituyen algo, como es el caso de los medios de comunicación, que crean situaciones de inmediatez, o esa especie de imaginería bucólica que proporcionan los countries", define.

González advierte que esta nueva segmentación "pone en juego, en crisis incluso, las teorías tradicionales de las clases sociales, porque para esas teorías, sean más o menos marxistas o liberales, a la ciudad se la pensaba siempre como abierta. Por eso, ahora hay que replantear la idea de las clases sociales en relación con los medios de producción y desvincularla de las formas de consumo y habitacionales, que son otra manera de consumo. La gran conquista de la democracia, de la ciencia, de la burguesía, la gran conquista de la razón moderna, fue la ciudad abierta".

Sin embargo, lo que se podría llamar momento fuerte de un pensamiento emancipado nunca se acaba por completo. La prueba es que Buenos Aires sigue siendo, en gran medida, una ciudad abierta, a pesar de que se está profundizando la costumbre de los barrios cerrados. Pero "el hecho de que haya, por ejemplo, negocios que atiendan detrás de rejas –subraya González– supone una construcción de tabiques visibles e invisibles que recortan cada vez más la idea de una ciudadanía plena. En ese sentido, yo lo considero un problema político fundamental. Creo, sin embargo, que no habría que estar en contra de las personas que eligen barrios cerrados, salvo cuando eso supone una especie de correlato antropológico donde toda la vida se organiza en estamentos, en circuitos cerrados".

El cambio de hábitos en la vivienda también modifica la visión sobre la comunidad en su conjunto. "La sociedad de masas es vista hoy como una sociedad peligrosa. De la masa se recortan los delincuentes, las amenazas, el abismo. Sustituirla por una segmentación, una autoexclusión en nombre de una vida de gozos más evidente, que puede ir desde la seguridad hasta ciertos placeres artísticos, tiene el costo de apartarnos de la convivencia en una ciudad que aparece como democrática, que genera la gran ilusión de la igualdad en la circulación, el transporte o los bienes artísticos. La ciudad entendida como una red de intervinculación de servicios igualitaria –advierte finalmente Horacio González– está en jaque en todo el mundo."

Mario Manusia



■ Horacio González. "La ciudad abierta es una ilusión."

Jorge Larrosa



■ Lofts amplios en lo que antes era un silo cementero. Afuera, parque, piscina y canchas de tenis. La moda llegó a Avellaneda.

VIEJOS DEPOSITOS DE CEMENTO CONVERTIDOS EN MODERNAS VIVIENDAS

Lofts en lo que ayer fueron silos

m² Por A.G.

Un viejo silo de seis cuerpos cilíndricos se ha convertido en los últimos meses, con un gran parque adyacente, en la punta de lanza en materia de barrrios cerrados para la zona sur del Gran Buenos Aires. Hasta hace 40 años, la imponente mole que se levanta en Pavón al 1100, en Avellaneda, servía para almacenar y envasar cemento. Inactiva, su estructura sobrevivió como mero depósito y, en todo caso, como un lugar para hacer asados los domingos. Ahora alberga 72 lofts, a razón de 12 por cada uno de los seis pisos que se crearon en esos otrora tubos de concreto.

Desde los amplios ventanales de los lofts puede verse el todavía sombrío entorno de eso que alguna vez se denominó Barracas al Sur. Pero los nuevos habitantes del silo no se preocupan: allí lo tienen todo, pero, especialmente, seguridad durante las 24 horas del día. En breve, con la habilitación de una confitería, la piscina con agua climatizada y la cancha de tenis, ya casi no será necesario salir de casa, salvo para ir a trabajar.

El arquitecto Marcelo Fabiano, ejecutor del proyecto, asegura que ya la mitad de este singular edificio está ocupada y cree que el segmento del mercado compuesto por los matrimonios jóvenes será el más propenso a intentar habitar el resto. Todo el complejo, incluido el parque, se extiende sobre unos 9000 metros cuadrados, un rectángulo con 60 metros de frente. Hasta allí llegaba, en otros tiempos, un ramal del ferrocarril con su carga de cemento a granel.

Los silos fueron construidos a mediados de los años 20 por la Buenos Aires Great Southern Railway Company Limited. Después fueron propiedad de Loma Negra, pero Amalia de Fortabat ya no los necesita, entre otras cosas, porque el cemento ahora se envasa en origen. Entonces los puso en venta. A la empresa Barah, que compró todo el conjunto a fines del '95, le interesó para hacer algo infrecuente, por lo menos en el sur (ya que en la Capital Federal existe el antecedente de Dorrego, del grupo IRSA): conservar la más que sólida estructura de los silos para tender entre sus paredes tubulares de 22 centímetros de espesor las losas que permitieron la existencia de los actuales seis pisos.

En el espacio de cada cilindro caben dos lofts por piso, de 70 metros cuadrados cada uno. Es sólo cuestión de practicar otra abertura entre ambos para tener el doble. Todos tienen vista al exterior, debido a la particular estructura del edificio. Y como en todo loft, por dentro es posible utilizar el espacio de muy diferentes maneras. Sus nuevos moradores cuentan de entrada, sin embargo, con una división básica constituida por cocina, sala de estar y, escaleras arriba, un dormitorio en suite con baño instalado. Siempre será posible, por otra parte, agregar toilette.

■ **Silos:** ***Construidos a mediados de los años 20 por la Buenos Aires Great Southern Railway Company Ltd. Después fueron propiedad de Loma Negra.***

Lo que era un lóbrego entramado de túneles del silo, es ahora el lugar desde donde se controla el sistema de calefacción central por losa radiante. No llega el gas natural hasta el edificio, de manera que todos los artefactos de la cocina deben funcionar, necesariamente, con electricidad. Dos ascensores de aspecto antiguo pero de fabricación moderna llenan otros tantos huecos entre los tubos del antiguo silo. Más allá, sobre unos 4000 metros cuadrados, se extiende un cuidado parque al que sólo falta construirle una pista aeróbica. Al costado de los lofts, en lo que antes servía como depósito de material, está listo para funcionar un salón de fiestas o confitería, debajo del cual se encuentra un amplio gimnasio y la pileta climatizada.

De toda la estructura original, lo único que se demolió fue el lugar que actualmente ocupa la cancha de tenis. Todo lo demás conserva, reciclados, los hierros que supieron conseguir los ingleses y con los cuales se ha tendido un puente entre el pasado industrial de la zona y la presentebúsqueda de aislamiento y seguridad para un creciente número de integrantes de la clase media alta.

Vivir allí cuesta unos 75 mil dólares, si se trata de los pisos más bajos o que miran hacia el sur, o cerca de 90 mil si, desde una posición más alta, se quiere observar las canchas de Independiente o del moribundo Racing. Con financiación bancaria, es posible acceder a la posesión de algunos de los lofts disponibles con el 25 por ciento del valor total. Después, habrá que pagar 175 dólares mensuales por expensas. Y el que compra está pagando por todo: loft, parque, servicios. Todo para salir de un mundo demasiado peligroso y construirse una nueva realidad, aunque sea con los restos de un viejo silo inglés.

E BARRIOS CERRADOS

ás del muro

tos de vida en countries y barrios cerrados
ción entre los habitantes. El nuevo universo
trás de las rejas o los muros que los separan.

ve a ser considerado como una especie de trinchera, se opera una pérdida cultural muy grande para todos." Lo que se sacrifica en primer lugar son los viejos medios de encuentro, como la plaza pública, las calles o el transporte colectivo.

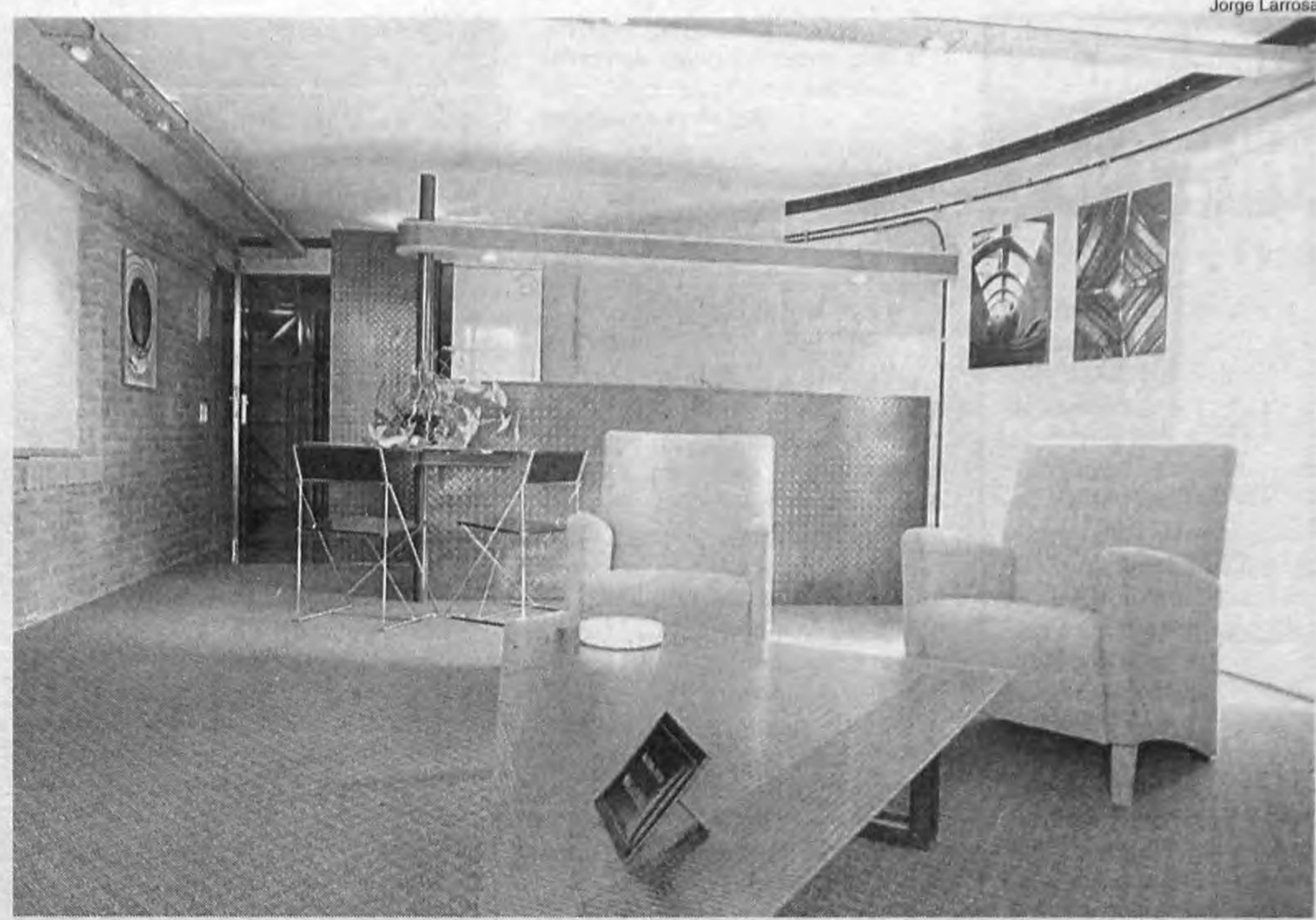
"Como toda cultura no aguanta sus pérdidas, inventa simulacros en otro plano que le restituyen algo, como es el caso de los medios de comunicación, que crean situaciones de inmediatez, o esa especie de imaginería bucólica que proporcionan los countries", define.

González advierte que esta nueva segmentación "pone en juego, en crisis incluso, las teorías tradicionales de las clases sociales, porque para esas teorías, sean más o menos marxistas o liberales, a la ciudad se la pensaba siempre como abierta. Por eso, ahora hay que replantear la idea de las clases sociales en relación con los medios de producción y desvincularla de las formas de consumo y habitacionales, que son otra manera de consumo. La gran conquista de la democracia, de la ciencia, de la burguesía, la gran conquista de la razón moderna, fue la ciudad abierta".

Sin embargo, lo que se podría llamar momento fuerte de un pensamiento emancipado nunca se acaba por completo. La prueba es que Buenos Aires sigue siendo, en gran medida, una ciudad abierta, a pesar de que se está profundizando la costumbre de los barrios cerrados. Pero "el hecho de que haya, por ejemplo, negocios que atiendan detrás de rejas –subraya González– supone una construcción de tabiques visibles e invisibles que recortan cada vez más la idea de una ciudadanía plena. En ese sentido, yo lo considero un problema político fundamental. Creo, sin embargo, que no habría que estar en contra de las personas que eligen barrios cerrados, salvo cuando eso supone una especie de correlato antropológico donde toda la vida se organiza en estamentos, en circuitos cerrados".

El cambio de hábitos en la vivienda también modifica la visión sobre la comunidad en su conjunto. "La sociedad de masas es vista hoy como una sociedad peligrosa. De la masa se recortan los delincuentes, las amenazas, el abismo. Sustituirla por una segmentación, una autoexclusión en nombre de una vida de gozos más evidente, que puede ir desde la seguridad hasta ciertos placeres artísticos, tiene el costo de apartarnos de la convivencia en una ciudad que aparece como democrática, que genera la gran ilusión de la igualdad en la circulación, el transporte o los bienes artísticos. La ciudad entendida como una red de intervinculación de servicios igualitaria –advierte finalmente Horacio González– está en jaque en todo el mundo."

Jorge Larrosa



■ Lofts amplios en lo que antes era un silo cementero. Afuera, parque, piscina y canchas de tenis. La moda llegó a Avellaneda.

VIEJOS DEPOSITOS DE CEMENTO CONVERTIDOS EN MODERNAS VIVIENDAS

Lofts en lo que ayer fueron silos

m² Por A.G.

Un viejo silo de seis cuerpos cilíndricos se ha convertido en los últimos meses, con un gran parque adyacente, en la punta de lanza en materia de barrrios cerrados para la zona sur del Gran Buenos Aires. Hasta hace 40 años, la imponente mole que se levanta en Pavón al 1100, en Avellaneda, servía para almacenar y envasar cemento. Inactiva, su estructura sobrevivió como mero depósito y, en todo caso, como un lugar para hacer asados los domingos. Ahora alberga 72 lofts, a razón de 12 por cada uno de los seis pisos que se crearon en esos otrora tubos de concreto.

Desde los amplios ventanales de los lofts puede verse el todavía sombrío entorno de eso que alguna vez se denominó Barracas al Sur. Pero los nuevos habitantes del silo no se preocupan: allí lo tienen todo, pero, especialmente, seguridad durante las 24 horas del día. En breve, con la habilitación de una confitería, la piscina con agua climatizada y la cancha de tenis, ya casi no será necesario salir de casa, salvo para ir a trabajar.

El arquitecto Marcelo Fabiano, ejecutor del proyecto, asegura que ya la mitad de este singular edificio está ocupada y cree que el segmento del mercado compuesto por los matrimonios jóvenes será el más propenso a intentar habitar el resto. Todo el complejo, incluido el parque, se extiende sobre unos 9000 metros cuadrados, un rectángulo con 60 metros de frente. Hasta allí llegaba, en otros tiempos, un ramal del ferrocarril con su carga de cemento a granel.

Los silos fueron construidos a mediados de los años 20 por la Buenos Aires Great Southern Railway Company Limited. Después fueron propiedad de Loma Negra, pero Amalia de Fortabat ya no los necesita, entre otras cosas, porque el cemento ahora se envasa en origen. Entonces los puso en venta. A la empresa Barah, que compró todo el conjunto a fines del '95, le interesó para hacer algo infrecuente, por lo menos en el sur (ya que en la Capital Federal existe el antecedente de Dorrego, del grupo IRSA): conservar la más que sólida estructura de los silos para tender entre sus paredes tubulares de 22 centímetros de espesor las losas que permitieron la existencia de los actuales seis pisos.

En el espacio de cada cilindro caben dos lofts por piso, de 70 metros cuadrados cada uno. Es sólo cuestión de practicar otra abertura entre ambos para tener el doble. Todos tienen vista al exterior, debido a la particular estructura del edificio. Y como en todo loft, por dentro es posible utilizar el espacio de muy diferentes maneras. Sus nuevos moradores cuentan de entrada, sin embargo, con una división básica constituida por cocina, sala de estar y, escaleras arriba, un dormitorio en suite con baño instalado. Siempre será posible, por otra parte, agregar toilette.

■ **Silos:** *Construidos a mediados de los años 20 por la Buenos Aires Great Southern Railway Company Ltd. Después fueron propiedad de Loma Negra.*

Lo que era un lóbrego entramado de túneles del silo, es ahora el lugar desde donde se controla el sistema de calefacción central por losa radiante. No llega el gas natural hasta el edificio, de manera que todos los artefactos de la cocina deben funcionar, necesariamente, con electricidad. Dos ascensores de aspecto antiguo pero de fabricación moderna llenan otros tantos huecos entre los tubos del antiguo silo. Más allá, sobre unos 4000 metros cuadrados, se extiende un cuidado parque al que sólo falta construirle una pista aeróbica. Al costado de los lofts, en lo que antes servía como depósito de material, está listo para funcionar un salón de fiestas o confitería, debajo del cual se encuentra un amplio gimnasio y la pileta climatizada.

De toda la estructura original, lo único que se demolió fue el lugar que actualmente ocupa la cancha de tenis. Todo lo demás conserva, reciclados, los hierros que supieron conseguir los ingleses y con los cuales se ha tendido un puente entre el pasado industrial de la zona y la presentebúsqueda de aislamiento y seguridad para un creciente número de integrantes de la clase media alta.

Vivir allí cuesta unos 75 mil dólares, si se trata de los pisos más bajos o que miran hacia el sur, o cerca de 90 mil si, desde una posición más alta, se quiere observar las canchas de Independiente o del moribundo Racing. Con financiación bancaria, es posible acceder a la posesión de algunos de los lofts disponibles con el 25 por ciento del valor total. Después, habrá que pagar 175 dólares mensuales por expensas. Y el que compra está pagando por todo: loft, parque, servicios. Todo para salir de un mundo demasiado peligroso y construirse una nueva realidad, aunque sea con los restos de un viejo silo inglés.

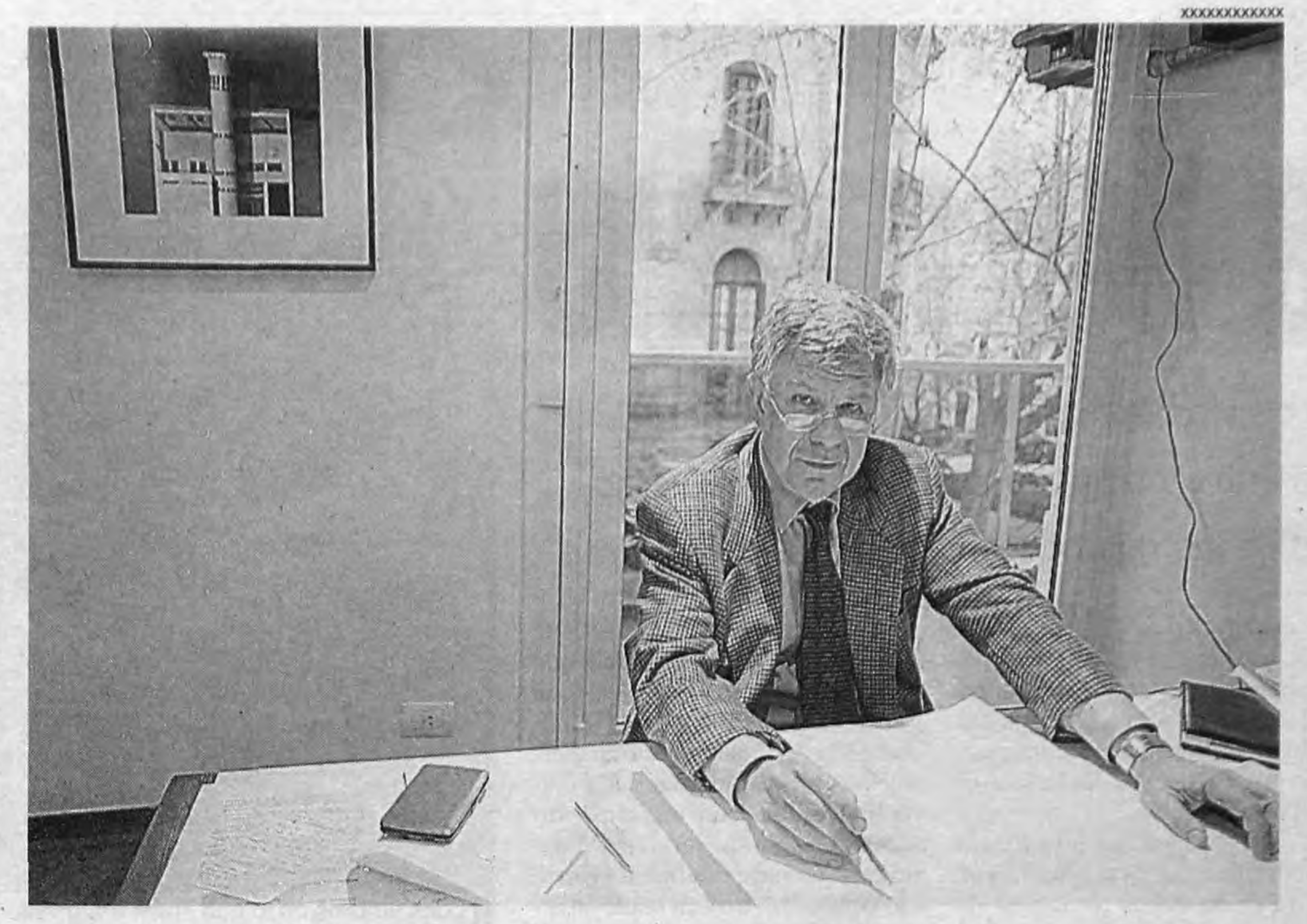
CAL Y ARENA

Puerto

La construcción del nuevo puerto de Buenos Aires requiere una inversión de 200 millones de pesos que autofinanciará la misma unidad portuaria, informó el subsecretario de Puertos y Vías Navegables, Jesús González. El funcionario aclaró que esa inversión está sujeta a la construcción o no de un túnel para la zona de Puerto Madero. "Los accesos, la conexión con los ferrocarriles, están definidas, pero aún no hay acuerdo sobre una autopista de circunvalación o un túnel para conectar el área. Si este último no se aprueba, dejaremos los espacios para su construcción porque no queremos ser responsables ante la posteridad de no haberlo previsto", aseveró. El funcionario aseguró que "la financiación la hará el mismo puerto. Surge de fondos propios que recauda el puerto para su mantenimiento. Lo que queremos —destacó— es dar un buen destino a esos fondos".

González explicó que el dragado que hoy se hace en el área portuaria "hay que transportarlo entre 20 y 30 kilómetros dentro del Río de la Plata, con un costo adicional muy grande. Si usamos ese dragado para ampliar la superficie del puerto, bajaremos ese costo de 8 a 2 dólares el metro cúbico" de barro. Para la terminal de pasajeros (Buquebús) y de cruceros —en un futuro cercano—, se utilizará una tecnología especial que permite la recuperación de tierras en sólo cinco meses. El resto de la obra –depósitos para contenedores, edificios para oficinas portuarias– insumiría dos años.

El subsecretario dijo que el proyecto del nuevo puerto "originalmente fue hablado con (Fernando) De la Rúa y él estuvo de acuerdo. Ahora procuramos que vengan todos los legisladores, quienes están de acuerdo y los que discrepan, para que todos juntos consensuemos este proyecto necesario". El 30 de junio termina el data room del que participan varias empresas para su precalificación, y a partir de allí se ajustará el costo económico.


■ Berardo Dujovne. "Las grandes reservas de tierras de entes nacionales existentes deben ser reservas administradas por la ciudad."

En búsqueda de áreas verdes

El uso de las reservas de tierras públicas en la ciudad merece un debate. El decano de la FADU lanza la primera propuesta.

m² Por Berardo Dujovne*

De cara al año 2000, Buenos Aires necesita transformaciones. Para enfrentar este desafío con buenos resultados, la ciudad demanda con urgencia un debate serio en torno a ciertos temas puntuales que hacen a su desarrollo. Sólo la búsqueda de consenso redundará en beneficio de una ciudad diferente, con aptitud para anticiparse a los problemas futuros. Alcanzar cierto equilibrio entre las actividades que se desarrollan en Buenos Aires y los conflictos de intereses que éstas pueden generar es la gran asignatura para arquitectos, urbanistas, autoridades e inversores.

El rol de centralidad que juega Buenos Aires respecto al área metropolitana debe ser el eje de cualquier mutación, en la medida en que ese papel determina las necesidades de equipamiento e infraestructura. Es vital entender que las grandes reservas de tierras de entes nacionales existentes en la ciudad, como las playas ferroviarias, el Mercado de Hacienda y algunos terrenos que pertenecen a las Fuerzas Armadas –una vez desafectadas de su actividad original– deben ser reservas administradas por la ciudad. Las autoridades tendrían que controlar el uso que se haga de esas tierras, de manera tal que no resulten objeto de especulación inmobiliaria ni sean invadidas con la construcción de viviendas u oficinas; sino que se conviertan en reservas para los grandes equipamientos que la ciudad requiere para poder cumplir con su rol, ya sean éstos educacionales, sanitarios, áreas verdes o recreativo-deportivas a escala metropolitana. Una política inteligente para el manejo de estas tierras permitiría contribuir al mejoramiento del espacio urbano y de las funciones que deben desarrollarse en la ciudad.

> **Aggiornar:** *De la correcta combinación de gestión urbana, inversión pública y privada resultará el mejor proyecto para aggiornar la ciudad.*

De la correcta combinación de gestión urbana, inversión pública y privada –sin descuidar la importancia de la actividad económica– resultará el mejor proyecto para aggiornar la ciudad. Los emprendimientos que apunten a mejorar la calidad del espacio público serán la punta de lanza de la Buenos Aires que viene.

Porque es un dato irrefutable que en los últimos años la fuerza de las grandes ciudades depende más de su papel como centro financiero que de su actividad industrial o portuaria. Esto actualiza el debate sobre el proyecto de ampliación del puerto porteño. ¿Hasta dónde puede seguir creciendo un puerto que está pegado al área central? ¿Resulta un sistema eficiente? ¿No perturba la vida urbana? Durante mucho tiempo, Buenos Aires creció de espaldas al río, ahogando al puerto. Es momento de buscar alternativas para su transformación. Descentralizar su actividad para que el puerto de Buenos Aires forme parte de un sistema de puertos vinculados a una red de transporte de mercaderías y pasajeros que evite la circulación de camiones y transferencia de cargas en pleno corazón de la ciudad puede parecer demasiado ambicioso, pero sería la solución definitiva.

> **Espacio:** *"Una política inteligente para el manejo de estas tierras permitiría contribuir al mejoramiento del espacio urbano y de las funciones a desarrollar."*

El traslado del aeroparque Jorge Newbery –el aeropuerto con mayor tráfico del país– también debe ser sometido a discusión. El aeropuerto metropolitano fue diseñado para contener poco tráfico de pequeñas aeronaves. No es un requisito indispensable que Buenos Aires tenga un aeropuerto dentro de su territorio. Lo que la ciudad necesita es el servicio de un buen aeropuerto con buenas condiciones de accesibilidad. En la ubicación actual, Aeroparque significa polución y polución acústica para una enorme cantidad de población, ahogo en sus funciones, dificultades para el funcionamiento de los equipamientos electrónicos por rebotes en los edificios, etc. Un buen aeropuerto requiere servicios modernos y grandes áreas anexas, como el Charles de Gaulle en París o el de Heathrow en Londres.

El aeropuerto, como en cualquier ciudad del primer mundo, debe estar en un área despoblada, vinculada al centro por un sistema eficiente de transporte público. Las tierras del aeroparque Jorge Newbery deberían destinarse al proyecto de un área verde coronada con el paseo costanero sobre el río, hoy invadido por el tránsito de salida de la ciudad. Hemos expuesto algunas ideas sobre estos tres grandes temas: manejo de las reservas de tierra, puerto y aeropuerto. Creemos que la discusión está instalada y debemos avanzar con la misma para contribuir al mejoramiento de la calidad urbana.

* *Arquitecto. Decano de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (UBA)*